

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 septembre 2022

PLF POUR 2023 - (N° 273)

Rejeté

AMENDEMENT

N° I-CF673

présenté par

M. Colombani, M. Castellani, M. Acquaviva, M. de Courson, Mme Bassire, M. Guy Bricout, M. Jean-Louis Bricout, Mme Descamps, M. Lenormand, M. Mathiasin, M. Molac, M. Morel-À-L'Huissier, M. Naegelen, M. Pancher, M. Panifous, M. Saint-Huile, M. Serva, M. Taupiac, M. Warsmann et Mme Youssouffa

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 3 , insérer l'article suivant:**

Afin d'apporter des limitations ponctuelles et localement circonscrites au phénomène de sur-spéculation immobilière et de préserver la mixité sociale dans l'accès à la propriété bâtie, un dispositif de taxation spécifique des plus-values sur les immeubles bâtis peut être instauré sur l'île de Corse afin de tenir compte des spécificités tenant à l'étroitesse du parc immobilier et aux nécessaires limitations de l'étalement urbaine sur les milieux naturels.

Sur proposition du président de l'établissement public visé à l'article L. 4424-26-1 du code général des collectivités territoriales, une proposition de zonage des zones soumises à la sur-spéculation immobilière est établie et soumise sous forme de rapport au représentant de l'État en Corse.

Le représentant de l'État en Corse, après avoir recueilli l'avis des communes concernées ainsi que l'avis de la Collectivité de Corse, transmis par délibération de leur organe délibérant, peut adopter un zonage définitif.

Il peut proposer au Gouvernement d'instaurer dans ces zones une majoration du dispositif de taxation visé à l'article 1609 *nonies* G du code général des impôts, selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable et pour une durée ne pouvant excéder 22 ans :

(En euros)

| MONTANT DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE | MONTANT DE LA TAXE |
|------------------------------------|--|
| De 50 001 à 60 000 | 10 % $PV - (60\ 000 - PV) \times 1 / 20De$ |
| 60 001 à 100 000 | 10 % PVDe |
| 100 001 à 110 000 | 15 % $PV - (110\ 000 - PV) \times 1 / 10De$ |
| 110 001 à 150 000 | 15 % PVDe |
| 150 001 à 160 000 | 20 % $PV - (160\ 000 - PV) \times 15 / 100De$ |
| 160 001 à 200 000 | 20 % PVDe |
| 200 001 à 210 000 | 25 % $PV - (210\ 000 - PV) \times 20 / 100De$ |
| 210 001 à 250 000 | 25 % PVDe |
| 250 001 à 260 000 | 30 % $PV - (260\ 000 - PV) \times 25 / 100Supérieur$ |
| Supérieur à 260 000 | 30 % PV |

(PV = montant de la plus-value imposable)

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement de repli.

Cet amendement vise à apporter des limitations ponctuelles et localement circonscrites au phénomène de sur-spéculation immobilière en prévoyant une majoration du dispositif de taxation sur les plus-values immobilières.

En effet, il s'agit de tenir compte des spécificités de l'île tenant à l'étroitesse de son parc immobilier ainsi qu'aux nécessaires limitations de l'étalement urbain sur les milieux naturels. Il s'agit également de proposer une solution permettant de répondre à la pression foncière et immobilière exercée à travers des comportements de prédation des biens corses, qui s'exprime de manière hétérogène sur l'ensemble du territoire insulaire.

C'est pourquoi cet amendement prévoit que sur proposition du président de l'Office foncier de la Corse soit établie une proposition de zonages définissant les zones soumises à la sur-spéculation immobilière, sous forme de rapport au représentant de l'État en Corse. Ce rapport est ensuite transmis au Gouvernement afin de lui proposer d'instaurer dans ces zones une majoration du dispositif de taxation sur les plus-values immobilières prévu par l'article 1609 *nonies* G du Code général des impôts.

Cette majoration est encadrée selon un barème plafonné à 30 %, elle est également encadrée à la fois géographiquement par le zonage préalable, mais aussi dans le temps, la taxation s'appliquant pour une durée ne pouvant excéder 22 ans après l'acquisition du bien.

Une telle mesure, semblable à la surtaxation des bénéfices spéculatifs prévue en Belgique par la Code des impôts sur le revenu, serait un outil puissant contre les phénomènes spéculatifs participant d'une dépossession immobilière de la population corse, qui s'attaquerait directement aux bénéfices des spéculateurs qui sont, comme chacun le sait, le « nerf de la guerre » dans cette lutte.

Par ailleurs, cette proposition de loi rappelle, à juste titre, qu'en Corse une personne sur cinq vit sous le seuil de pauvreté et que le revenu annuel médian en Corse est significatif inférieur au revenu annuel médian en France métropolitaine. Cet amendement vise donc également, à travers la régulation du marché immobilier, à préserver la mixité sociale dans l'accès à la propriété bâtie, qui est un enjeu majeur pour de nombreux Corses.